GEMEINDE GLANDORF

LANDKREIS OSNABRÜCK

Bebauungsplan Nr. 248 „Westlich Ortslage Schwege“ 1.Änderung

mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung

Zum Satzungsbeschluss
gemäß § 10 BauGB

Verfahren gem. § 13 a BauGB

Projektnummer: 221351
Datum: 2022-05-05

IPW INGENIEURPLANUNG Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1 Planungsanlass / Allgemeines 3
2 Verfahren / Abwägung 4
3 Geltungsbereich 5
4 Einordnung der Planung 6
4.1 Regionales Raumordnungsprogramm 6
4.2 Flächennutzungsplan 7
4.3 Bebauungspläne 7
5 Innenentwicklung 8
6 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise, Baugrenzen 8
7 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung 9
8 Erschließung 9
8.1 Verkehrliche Erschließung 9
8.2 Technische Erschließung 10
9 Immissionsschutz 12
9.1 Geruchsimmissionen (Landwirtschaft) 12
9.2 Schallimmissionen Verkehr 12
10 Berücksichtigung der Umweltbelange 12
10.1 Umweltprüfung / Umweltbericht 12
10.2 Grünordnung 12
10.3 Eingriff / Ausgleich 13
10.4 Artenschutz 13
10.5 Klimaschutz / Klimawandel 13
10.6 Gesamtabwägung der Umweltbelange 13
11 Abschließende Erläuterungen 14
11.1 Altlasten 14
11.2 Denkmalschutz 14
11.3 Bodenordnung und Realisierung 14
11.4 Erschließungskosten 15
12 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk 16

ANLAGEN

-	Fachbeitrag Umwelt (FBU)	Dehling & Twisselmann vom 05.03.2021
-	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	Bio consult-Belm vom 06.12.2018
-	Immissionsschutzgutachten,	LWK -Niedersachsen vom 05.05.2020
-	Wassertechnische Voruntersuchung	Ing. Büro Westerhaus vom 05/2020
-	Fachbeitrag Schallschutz	RP-Schalltechnik vom 14.09.2020

Sofern die o.g. Anlagen nicht beigefügt sind, können diese bei der Gemeinde Glandorf, Münsterstraße 11, D- 49219 Glandorf (Telefon: (05426) 9499-0, Fax: (05426) 3887, Email: gemeinde@glandorf.de) eingesehen bzw. angefordert werden.

Bearbeitung:

Wallenhorst, 2022-05-05
Proj. Nr. 221351

Dipl. Ing. Holger Krüger
Dipl. Ing. Matthias Desmarowitz

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG
Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner
Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88
Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

1 Planungsanlass / Allgemeines

Das Plangebiet befindet sich etwa 200 m nördlich des Ortskerns von Schwege am Rand der im Zusammenhang bebaute Ortslage und wird über die Straße „An der Wüste“ erschlossen.

Übersichtsplan ohne Maßstab *(© OpenStreetMap-Mitwirkende)*

Der Bebauungsplan Nr. 248 „Westlich Ortslage Schwege“, 1. Änderung ist am …… vom Rat als Satzung beschlossen worden. Planungsanlass war die Schaffung von Wohnbaugrundstücken um den Familien in Schwege die Möglichkeit der Eigenentwicklung zu bieten. In einem weiteren Schritt ist es notwendig für die jungen Familien die Möglichkeit der Kinderbetreuung zu schaffen. Dazu soll im nördlichen Teilbereich des Plangebiet direkt an der Straße „Zur Wüste“ eine bis zu 6-zügige Kindertagesstätte errichtet werden.

Aufgrund der beabsichtigten baulichen Entwicklung am nördlichen Rand der Ortslage von Glandorf besteht ein Planungserfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplans. Es bestehen konkrete Bauabsichten eines kirchlichen Betreibers für eine Kindertagesstätte mit zusätzlichen Krippenplätzen.
In einer Standortuntersuchung in Schwege hat das Büro Ahrens und Pörtner 2021 verschiedene Standorte untersucht, dabei waren sowohl der jetzt gewählte und eine Fläche direkt nördlich anschließend favorisiert worden. Die jetzt gewählte Fläche hat den Vorteil, dass sie näher

am Ortszentrum liegt, also etwas besser erreichbar ist und die Erschließung von Nordosten für die inneren Funktionen der Kita ideal ist und die Erschließungskosten niedriger als bei der 2. Fläche liegen werden.

2 Verfahren / Abwägung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Glandorf hat am …….... beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 248 „Westlich der Ortslage Schwege“, 1.Änderung aufzustellen.

Das Änderungsverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt, da das Vorhaben der Nachverdichtung dient und daher als Maßnahme der Innenentwicklung zu qualifizieren ist.

Mit dem Bebauungsplan wird eine Grundfläche von nicht mehr als 20.000 m² festgesetzt. Durch den Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet. Da auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH-Gebietes oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, sind alle Voraussetzungen des § 13a BauGB für ein beschleunigtes Verfahren erfüllt.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung wird von einer Umweltprüfung abgesehen.
Für Bebauungspläne der Innenentwicklung besteht bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² keine Pflicht zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.
Im beschleunigten Verfahren sieht die Gemeinde Glandorf hier von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB ab.

Aufgrund der städtebaulichen Bedeutung (Erweiterungspotenziale und Ansiedelung der Kindertagestätte) des Plangebietes für die Bevölkerung des Ortsteils Schwege macht die Gemeinde Glandorf hier keinen Gebrauch von der Möglichkeit, die Beteiligungsfristen im Verfahren zu verkürzen, sondern führt eine „normale“ einmonatige öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch.

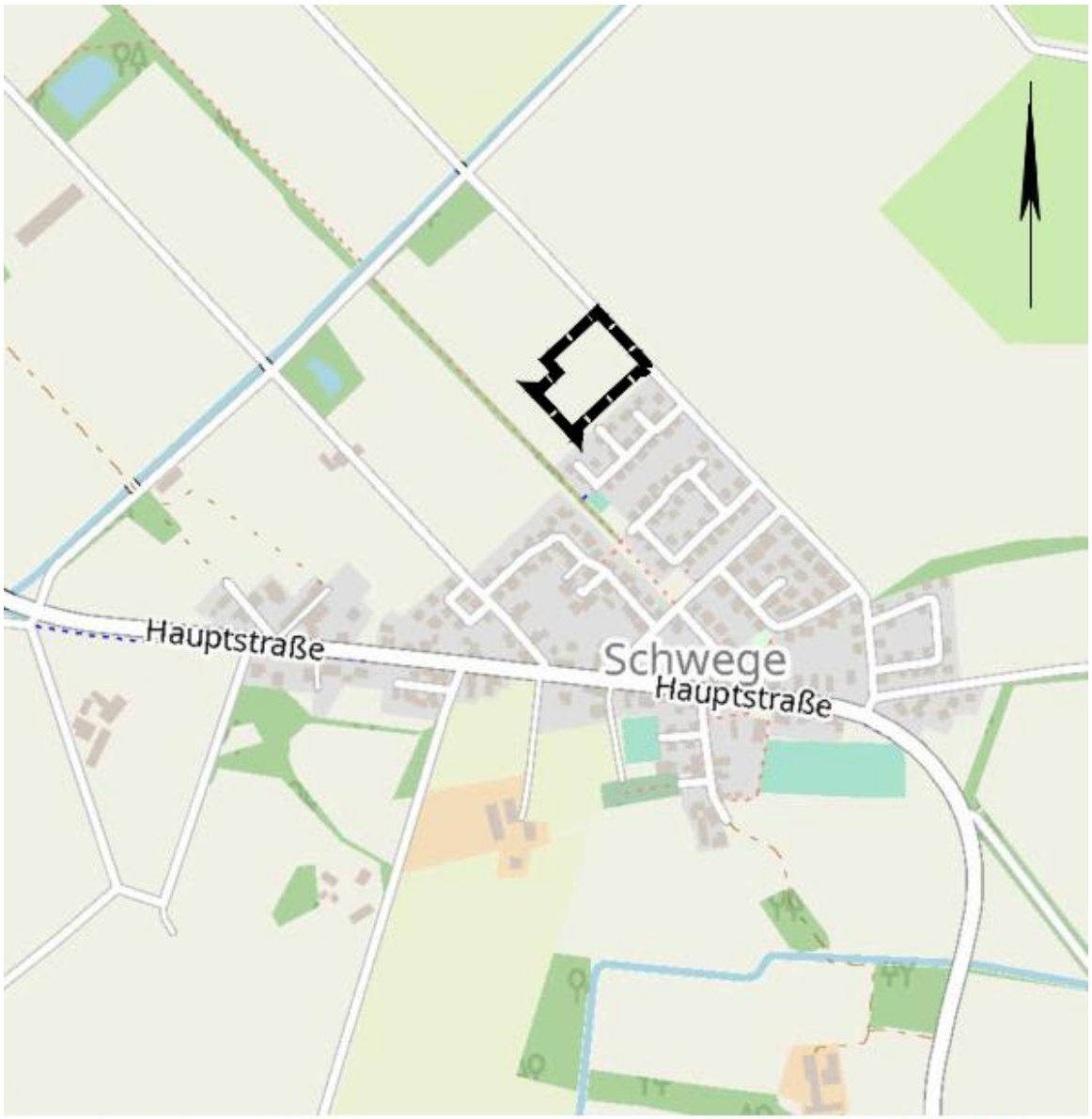
Der Rat/Verwaltungsausschuss der Gemeinde Glandorf hat daher in seiner Sitzung am …… die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Innerhalb dieses Zeitraums bestand für jedermann die Möglichkeit, Anregungen zur Planung vorzutragen. Diese Aktivitäten zur Öffentlichkeitsbeteiligung werden entsprechend den Vorschriften im BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Das Ergebnis der Abwägung kann von jedermann eingesehen werden.
Wesentliche Stellungnahmen sind seitens des Landkreises Osnabrück und seitens des Unterhaltungsverbandes 96 Hase-Bever vorgetragen worden.
Der Landkreis bittet um eine Begründung warum die GRZ im WA1-Gebiet auf 0,6 angehoben wurde, dies wird mit der besonderen Nutzungsform in diesem Teilbereich begründet.

Der Wasserverband regt an den Lehmstrangweggraben in Gemeindebesitz und -unterhalt zu übernehmen, dieser zukünftig als reiner Regenwasserkanal zu betrachten ist. Dieser Anregung wird gefolgt, die Übernahme wird privatrechtlich geregelt.
Unabhängig davon wurden einige redaktionelle Änderungen und Ergänzungen zur Klarstellung vorgenommen.

3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 248 „Westlich Ortslage Schwege“ 1.Änderung 0ünsterstraße“ ist Teil der Gemarkung Schwege, Flur 5 und umfasst das Flurstück 190/1 tlw.



Übersichtskarte M. 1:10.000 © OpenStreetMap-Mitwirkende

Geltungsbereich *ohne Maßstab*

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand der bebauten Ortslage von Schwege, weist eine Größe von ca. 1,1 ha (brutto) auf und wird durch die Straße „An der Wüste“ im Norden erschlossen.

Das Gelände ist nahezu eben, die Geländehöhe beträgt im Plangebiet etwa 56,5m - 57 m über Normalhöhennull (NHN).
Das nähere Umfeld des Plangebiets weist eine homogene Nutzungsstruktur aus Wohnen im Süden und Landwirtschaftliche Nutzungen im Nordosten und Nordwesten auf.

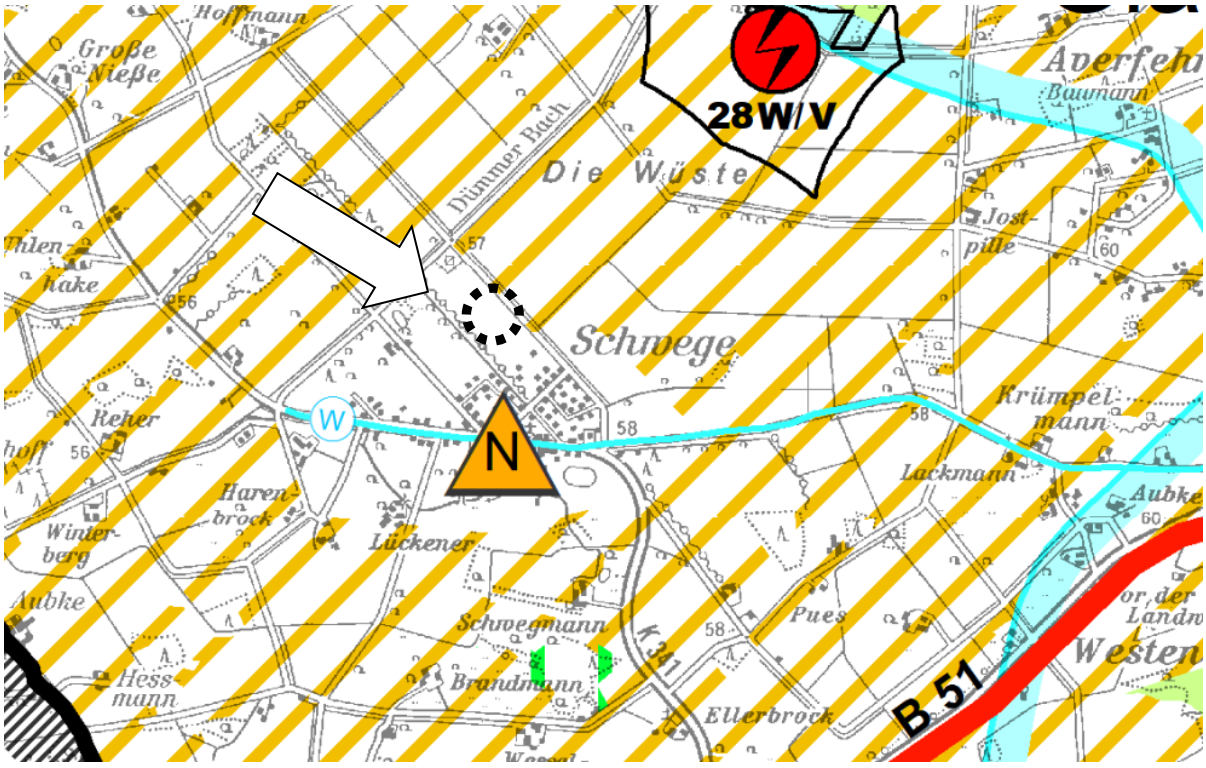
Rund 200 m südlich des Plangebietes verläuft die Hauptstraße, die an die Bundesstraße B 51 Richtung Glandorf angeschlossen ist.

4 Einordnung der Planung

4.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Der Gemeinde Glandorf ist nach dem wirksamen Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück aus dem Jahr 2004 die zentralörtliche Funktion eines „Grundzentrums“ zugewiesen. Hiernach sind in Glandorf zentrale Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen, täglichen Bedarfs bereitzustellen.

Die kreisfreie Stadt Osnabrück als nächstgelegenes Oberzentrum liegt rund 20 km nördlich von Glandorf.



Regionales Raumordnungsprogramm *(Ausschnitt ohne Maßstab)*

Das Plangebiet ist als Ortslage mit Nahversorgerbereich dargestellt.

Zu berücksichtigen ist hierbei auch, dass das Plangebiet nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebiets liegt. Einer Festsetzung des Plangebietes als Wohngebiet stehen somit keine regionalplanerischen Zielsetzungen entgegen.

4.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Glandorf ist das Plangebiet als Wohnbaufläche W dargestellt. Der Bebauungsplan entwickelt sich gem. § 8 Abs. 2 BauGB „aus dem Flächennutzungsplan.

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Glandorf *ohne Maßstab; Quelle Gemeinde Glandorf*

4.3 Bebauungspläne

Für das Plangebiet liegt der als Satzung beschlossen Ursprungsplan B-Plan Nr. 248 aus dem Jahr 2021 vor.
Der Änderungsbereich weist eine öffentliche Verkehrsfläche, die Teil einer Ringerschließung ist, auf. Weiterhin sind überbaubare und nicht überbaubare allgemeine Wohnbauflächen WA festgesetzt.

Südlich anschließend befindet sich der B-Plan Nr. 228 „Drosselgasse2“; rechtskräftig seit dem 31.12.2004. In diesem ist ein allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt.

Bebauungsplan Nr. 248 „Westlich Ortslage Schwege“ *ohne Masstab, Quelle Gemeinde Glandorf*

5 Innenentwicklung

Nach der BauGB-Novellierung 2013 ist im § 1 Abs. 5 BauGB der Planungsgrundsatz ergänzt worden, dass *„die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.“*
Schwege braucht zur weiteren Eigenentwicklung eine funktionierendes Kinderbetreuungssystem. Die zurzeit noch landwirtschaftlich genutzte Fläche ist bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen. Außenbereichsflächen werden also nicht mehr in Anspruch genommen.

6 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise, Baugrenzen

Das Plangebiet wird entsprechend der o.g. Planungsziele als allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt.
Im
Die in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbe, sonstige nicht störende Gewerbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieb und Tankstellen) sind weiterhin nicht zulässig, da sie den Gebietscharakter als Wohnstandort nicht entsprechen und daher nicht gewollt sind und genügend Alternativflächen im Gemeindegebiet von Glandorf vorhanden sind.

Die Grundflächenzahl (GRZ) im WA 1-Gebiet ist gemäß der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiet (WA) der Baunutzungsverordnung mit 0,6 festgesetzt.
Im WA 1 - Gebiet ist im Unterschied zum übrigen Plangebiet keine Wohnnutzung im üblichen Sinne geplant, sondern eine Nutzung als mehrzugige Kindertagesstätte. Städtebaulich ist für diese besondere Nutzungsform eine größere Versiegelung der Grundstücksflächen vertretbar, da auch das Ortsbild nicht durch übergroße Gebäude -Kubaturen gestört werden wird.
Im WA 2 -Gebiet wurde die im Ursprungsplan bereits festgesetzte GRZ von 0,3 aufgenommen um ein harmonisches städtebauliches Bild zu erreichen.

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,6 im WA2 -Gebiet entspricht der Grundflächenzahl in Verbindung mit der festgesetzten Zweigeschoßigkeit und mit den bisherigen Festsetzungen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind zusammenhängend festgesetzt, um den Bauherren einen Spielraum bei der Platzierung der Gebäude auf dem jeweiligen Grundstück zu gewähren.

Im gesamten Plangebiet gilt die offene Bauweise, wodurch seitliche Grenzabstände und eine Gebäudelänge von maximal 50 m vorgegeben sind. Im Übrigen richten sich die Grenzabstände nach den Vorgaben der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO).

Um zu vermeiden, dass einzelne Gebäude innerhalb des geplanten Wohngebiets untypisch hoch aus dem Siedlungsgefüge herausragen und damit das Ortsbild stören, wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Auch Nachbarschaftskonflikte werden damit weitgehend minimiert. Die festgesetzten Höhen über Normalhöhennull (NHN) ermöglichen die Errichtung von zweigeschossigen Wohngebäuden mit Firsthössen von etwa 9,5 m über dem gewachsenen Gelände.

Die übrigen Festsetzungen werden unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen.

7 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

Da die Dachausbildung das äußere Erscheinungsbild eines Baugebiets erheblich prägt und ein Aufgreifen der umliegenden Bestandsstrukturen bezweckt wird, werden die Regelungen zur Dachneigung aus dem Ursprungsplan übernommen. Lediglich im Bereich des WA1 Gebietes sind abweichend begrünte Flachdächer zulässig.
Die weiteren Gestaltungsvorgaben werden ebenfalls aus der Ursprungsplanung übernommen.

8 Erschließung

8.1 Verkehrliche Erschließung

Kfz-Verkehr

Das Plangebiet wird über die Straße „An der Wüste“ Richtung Süden zum Ortskern Schwege erschlossen.

Um Begegnungsverkehr (Pkw/Lkw) auf dem Verbindungsweg zu ermöglichen, ist eine Verbreiterung vorgesehen.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr Im WA1-Gebiet wird vollständig auf den Baugrundstücken untergebracht. Der Stellplatzbedarf richtet sich nach der Niedersächsischen Bauordnung.

Fuß- und Radverkehr

Vorhandene Fuß- und Radwege werden bis zum KITA-Standort Richtung Norden verlängert.

ÖPNV

Die nächste gelegene ÖPNV Verbindung Richtung Glandorf befindet sich im Süden mit Haltepunkten an der Hauptstraße.
Ein Ausbau Richtung KITA ist aus technischen Gründen nicht möglich.

8.2 Technische Erschließung

Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung, Telekommunikation

Die Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung des Plangebietes ist vorhanden; dies gilt auch für Telekommunikationsleitungen. Sofern ein weiterer Ausbau der Leitungsnetze erforderlich ist, wird dieser rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt.

Die EWE Netz GmbH weist auf folgenden Sachverhalt
Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH.

Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Die Kosten für eventuelle Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt. Die genaue Art und Lage der zu berücksichtigenden Anlagen ist über die Internetseite:
https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen.
zu erfahren.

Oberflächenwasser

Im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens ist die geregelte Oberflächenentwässerung aufzuzeigen, da durch den Bebauungsplan die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen wird, bislang unversiegelte natürliche Böden zu bebauen bzw. zu versiegeln.
i
Das Oberflächenwasser kann wie in der Ursprungsplanung nachgewiesen (Ingenieurbüro Westerhaus 05/2020) nicht versickert werden, sondern wird nach Süden zum geplanten Re-

genrückhaltebecken geleitet und von dort dem Vorfluter gedrosselt zu geführt. Der Lehmstrangweggraben wird im Bereich des Regenrückhaltebeckens wird von der Gemeinde vom Unterhaltungsverband Hase – Bever eigentumsrechtlich übernommen. Da zu werden gesonderte Verträge geschlossen.

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser kann wie in oben genannter Untersuchung festgestellt durch eine Verlängerung der bestehenden Kanalisation abgeleitet werden.

Brandschutz

Die Gemeinde Glandorf wird als Trägerin des Brandschutzes und der Wasserversorgung für einen ordnungsgemäßen, den gesetzlichen Bestimmungen entsprechenden Brandschutz Sorge tragen. Dabei werden die einschlägigen Fachregelwerke berücksichtigt.
Durch das dem Ursprungs-B-Plan zugrundeliegende Erschließungs- und Bebauungskonzept sind grundsätzlich auch hinreichende Zufahrtsmöglichkeiten für Not- und Rettungsfahrzeuge gegeben. Im nördlichen Teilbereich wird ein temporärer Wendehammer errichtet, der auch für Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge ausreichend groß dimensioniert wird.
Nach Herstellung des nordöstlich anschließenden Bauabschnittes wird dieser an die Planstraße angeschlossen und die temporäre Fläche der Wendeanlage als zusätzliche Wohnbaufläche genutzt

Vorschlag für Herstellung eines temporären Wendehammers *o. M, Quelle IPW*

Abfallbeseitigung

Die ordnungsgemäße Abfallbeseitigung des Hausmülls erfolgt über die örtliche Müllabfuhr; etwaige Sonderabfälle sind gesondert zu entsorgen.

9 Immissionsschutz

9.1 Geruchsimmissionen (Landwirtschaft)

Das geplante Baugebiet liegt in einem Bereich, dessen Umfeld durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt ist. Im Rahmen der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Nutzflächen können, insbesondere zu Vegetationsbeginn und zum Zeitpunkt der Ernte, Geräusch-, Staub- und Geruchsimmissionen auftreten. Dieses ist unvermeidbar und als ortsüblich hinzunehmen.
Das für die Ursprungsplanung erstellte Immissionsschutzgutachten (LWK 2020) weist aber nach, dass keine unzumutbaren Belastungen entstehen.

9.2 Schallimmissionen Verkehr

Die zusätzlichen Verkehre führen nicht zu unzumutbaren Belastungen der Bevölkerung (s. Anlage).

10 Berücksichtigung der Umweltbelange

10.1 Umweltprüfung / Umweltbericht

Hinweis: Zum Aufstellungsverfahren des B-Plan Nr. 248 wurden umfangreiche Untersuchung erstellt auf die im Folgenden verwiesen wird, eine Änderung der Sachverhalte hat seit Rechtskraft des Bebauungsplanes am …… 2021 nicht gegeben.

Der vorliegende B-Plan wird im beschleunigten Verfahren nach §13 a BauGB aufgestellt. Entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 1 gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des Vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1. Demnach ist im vorliegenden Verfahren eine Umweltprüfung sowie ein Umweltbericht zwar entbehrlich, die Umweltbelange sind dennoch in die Abwägung einzustellen.
Im Aufstellungsverfahren zum B-Plan Nr. 248 wurde ein Fachbeitrag Umwelt (FBU) erstellt, der als Anlage der Begründung beigefügt wird.
In diesem FBU werden die planbedingt zu erwartenden Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter bewertet und vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen empfohlen.

10.2 Grünordnung

Bei der Arrondierung des Siedlungsgebiets ist es Planungswille der Gemeinde, den Charakter eines durchgrünten und locker bebauten Quartiers zu gewährleisten. Dementsprechend sind

mindestens 10 % der jeweiligen Grundstücksflächen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Zudem ist je Grundstück mindestens ein hochstämmiger heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

10.3 Eingriff / Ausgleich

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung besteht bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² keine Pflicht zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.

10.4 Artenschutz

Es sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu beachten. Diese gelten unmittelbar und unabhängig vom Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes auch für alle nachgeschalteten Genehmigungsebenen (also auch beim Bauantrag).

10.5 Klimaschutz / Klimawandel

Mit der BauGB-Novelle 2011 sind der Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel in Anknüpfung an den Nachhaltigkeitsgrundsatz in § 1 Abs. 5 BauGB sozusagen als Programmsatz in das städtebauliche Leitbild integriert worden. Dabei „*soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“* Die Belange des Klimaschutzes sind daher bei der Aufstellung von Bauleitplänen verstärkt in die Abwägung einzustellen.

Da sich die städtebaulichen Planungsziele aufgrund der Standortanforderungen bzw. Standortgebundenheit nicht an einer anderen Stelle im Gemeindegebiet umsetzen lassen, wird dem primären Planungsziel hier im Rahmen der Abwägung der Vorrang eingeräumt.

Durch die grünordnerischen Festsetzungen werden der ökologische Eingriff reduziert und die mikroklimatische Situation verbessert, da zu einer ökologischen Vernetzung, der Förderung des Kleinklimas, der optischen Abschirmung gegenüber der freien Landschaft sowie der Verschattung auf dem Grundstück beigetragen wird.

10.6 Gesamtabwägung der Umweltbelange

Die Gemeinde Glandorf ist unter Berücksichtigung der Ergebnisse der FBU mit allen Anlagen überzeugt, dass die Belange der Ortsentwicklung unbedingt notwendig sind und die Planung gerechtfertigt ist.
In diesem Sinne sind die Auswirkungen der Planung nicht vermeidbar, die Belange des Naturschutzes und der Landespflege genießen keinen Vorrang.
Die Gemeinde Glandorf hat Festsetzungen und Vermeidungsmaßnahmen in die Planung aufgenommen, die die durch die Planung vorbereiteten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermeiden und minimieren sollen.

11 Abschließende Erläuterungen

11.1 Altlasten

Nach den Informationen auf dem Geodatenserver des Landkreises Osnabrück (abgerufen am 31.07.2020) sind innerhalb des Plangebiets weder Altstandorte noch Altablagerungen vorhanden.

Maßnahmen, bei denen Erdarbeiten notwendig sind wie z.B. das Verlegen von Leitungen oder Kanälen sind rechtzeitig der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Osnabrück zu melden bzw. mit ihr abzustimmen.

Soweit sich bei Bauarbeiten, Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch usw. im Boden oder in Baukörpern zeigen, die auf eine Kontamination des Bodens oder des Baukörpers mit umweltgefährdeten Stoffen hindeuten, ist der Landkreis Osnabrück - Untere Abfallbehörde - unverzüglich durch den verantwortlichen Bauleiter bzw. den Bauherren zu benachrichtigen, um ggf. eine ordnungsgemäße und schadlose Entsorgung verunreinigter Bauabfälle sicherzustellen.

Bei Vorhaben, die dem Baurecht unterliegen ist die Untere Bodenschutz-/Abfallbehörde des Landkreises Osnabrück zu beteiligen. Ggf. sind aus vorgenannten Gründen Untersuchungen auf schädliche Bodenveränderungen oder der vorhandenen Gebäudesubstanz notwendig.

11.2 Denkmalschutz

Baudenkmale

Weder im Plangebiet noch in der Umgebung sind Baudenkmale vorhanden. Denkmalschutzbelange sind daher nicht berührt.

Archäologische Denkmalpflege / Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind gemäß § 14 Nds. Denkmalschutzgesetz bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

11.3 Bodenordnung und Realisierung

Zur Realisierung der Planung ist keine Neuordnung der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Die gesamte Grundstücksfläche befindet sich im gemeindlichen Besitz.

11.4 Erschließungskosten

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt durch die Gemeinde Glandorf

12 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 248 „Westlich Ortslage Schwege“, 1.Änderung mit örtlichen Bauvorschriften einschließlich Begründung wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Gemeinde Glandorf ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2022-03-29
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....
Matthias Desmarowitz

Für die Gemeinde Glandorf:

Glandorf, den …….

.....
Die Bürgermeisterin